

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Enbacken med säte i Hudiksvall (org.nr 787500-0593) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Helenedal 3:7, byggd år 1963 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector och fr o m år 2020 i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u> | <u>Total yta m²</u> |
|--------------|--------------------------|--------------------------------|
| 150 | lägenheter (bostadsrätt) | 9 757,5 |
| 7 | lokaler (hyresrätt) | 295,0 |
| 41 | garage | |
| 85 | parkeringsplatser | |
| | | <hr/> |
| | | 10 052,5 |

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. På stämman deltog 44 medlemmar och tre övriga. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 151 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

| | |
|--------------------|--|
| Märit L Mörk | ordförande |
| Carina Fredriksson | vice ordförande |
| Marie Nording | sekreterare |
| Tommy Westlund | ledamot |
| Bertil Persson | ledamot |
| Ingrid Gudmundson | ledamot |
| Bo Kullman | ledamot |
| Patrick Åslin | ledamot utsedd av HSB Södra Norrland |
| Magnus Jonsson | suppleant utsedd av HSB Södra Norrland |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingrid Gudmundson, Marie Nording, Bo Kullman, Carina Fredriksson och Bertil Persson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden och nio projektmöten avseende projekt för byte av fasader och fönster. Utbildning har hållits i hantering av digital underhållsplan. Därtill har en dag ägnats åt planering för framtida insatser.

Firmatecknare har varit Märit Mörk, Carina Fredriksson, Tommy Westlund och Ingrid Gudmundson.

Revisor har varit Sylvia Kristensen med Stefan Nordling som suppleant valda vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Mona Persson och Margareta Berg Järveroth.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Två utemiljödagar har anordnades under året, där 30-35 personer deltog och arbetade med den yttre miljön. Totalt fullgjordes cirka tvåhundra timmar för att erhålla en trivsamt och ren miljö inom föreningen. Detta anser styrelsen vara en angelägen aktivitet, för att främja gemenskap och ansvar för vår bostadsrättsförening.

Ingen studieverksamhet har bedrivits under året, då renovering av fasader och fönster tog mycket tid för styrelsens ledamöter.

Styrelsen har igångsatt ett arbete med inriktning på framtiden. Arbetet ska leda till en ännu bättre och mer attraktiv boendemiljö för föreningen.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnation och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras digitalt. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3-regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom redovisningsregler enligt K3-metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 181 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2019-10-23.

Under de fyra senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

| ÅR | UNDERHÅLLSÅTGÄRDER |
|------|--|
| 2016 | Målning av trapphusentréer (markplan). Byte till LED-belysning i trapphus (alla våningsplan). Markarbeten. bl.a. utökning med 7st p-platser. |
| 2017 | Byte av tvättutrustning. Markarbeten. Omasfaltering utanför hus 4A. OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Rengöring av imkanaler/köksfläktar. Ombyggnation av soprum, för att kunna ta hand om matavfall enligt nya hanteringen i kommunen. Trädgårdsarbeten, trädfällningar och planteringar. |
| 2018 | Asfaltering av 7 p-platser vid hus A och andra asfaltområden som behövde förbättras. Byte av radiatortermostater och stamventiler. Installation av porttelefoner. Byte av 2 tvättmaskiner, torktumlare och kylaggregat. 4 gästparkeringar gjordes om till medlemsparkeringar. Byte av gamla motorvärmare. Byte avstängningsventil WC-stolar. |
| 2019 | Fönster- och fasadbyten på hus B. Byte av hiss-karmomfattningar. Byte LED-belysning tvättstugor och förrådsgångar hus A, D. |

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

| ÅR | UNDERHÅLLSÅTGÄRD |
|-----------|--|
| 2020-2022 | Byte av fönster och renovering av fasader i A- C- och D-husen. Byte LED-belysning tvättstugor och förrådsgånga. Målning av balkonger. Byte av ytterdörrar. Stamspolning. |

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes 2019-01-01 med 2,5%.

I budget för 2020 ingår 181 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2,5% för 2020. Årsavgiften uppgår därefter till i genomsnitt 750 kr/m² 2020.

Avgiftshöjningen 2020 motiveras bl.a. av kostnader för fasad- och fönsterrenovering samt höjda taxor för el, vatten och värme.

Ekonomisk analys

Brf Enbacken redovisar för 2019 ett positivt ekonomiskt resultat på 1 603 tusen kronor (tkr). Budgeterat resultat uppgick till 1 408 tkr.

Två större positiva budgetavvikelser kan noteras. Det planerade underhållet underskred budget med 145 tkr och avskrivningar av anläggningstillgångar med 118 tkr. Det sistnämnda beroende på, att färdigställandet av fönster- och fasadrenoveringen av Hus B skedde senare än vad som antogs vid budgettillfället och därmed påbörjades avskrivningarna senare under året.

Uppvärmningskostnaderna har genererat en budgetavvikelse på -101 tkr. De pågående fönster- och fasadbytena kommer att leda till en minskad energiförbrukning. I övrigt var det bara smärre budgetavvikelser. Intäktsidan gav ett netto överskott på 38 tkr.

De senaste åren har de ekonomiska resultaten varit på en hög nivå. Detta har varit en medveten prioritering, för att skapa ett ekonomiskt utrymme inför de kommande fönster- och fasadrenoveringarna. Bl.a. har renoveringen av hus B kunnat genomföras utan upplåning. De kommande åren kommer resultaten att vara på en betydligt lägre nivå.

Styrelsen bedömer, att föreningens ekonomi är stabil. Soliditeten, som visar hur stor andel av de bokförda tillgångarna som finansierats med egna medel (utan skuldsättning), har kontinuerligt stigit och uppgick vid slutet av 2019 till 32,2 %. Skuldkvoten (långfristiga skulder/nettoomsättning) på 2,7 är låg (=positivt). En skuldkvot för bostadsrättsföreningar på under 5,0 betraktas om låg och över 10,0 som hög.

Under 2020-2021 kommer föreningen att behöva ta upp lån för finansieringen av fönster- och fasadinvesteringen. Effekten av detta, ökade räntekostnader, har tagits med i budget 2020 och preliminär budget 2021 och framåt. Även försämrat kassaflöde klaras enligt budgeten.

Medlemsinformation

Av föreningens 150 medlemslägenheter har under året 15 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Av dessa har 15 sålts och ingen kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 187 och under året har det tillkommit 18 och avgått 15 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 190.

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr | 7 693 | 7 390 | 7 221 | 7 067 | 6 921 |
| Rörelseresultat i tkr | 2 078 | 1 453 | 1 837 | 1 779 | 1 662 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 1 603 | 946 | 1 274 | 1 188 | 899 |
| Balansomslutning i tkr | 34 660 | 32 784 | 32 237 | 30 816 | 30 091 |
| Soliditet % | 32,2 | 29,2 | 26,7 | 23,8 | 20,5 |
| Skuldkvot (långfr skulder/nettoomsättn) | 2,0 | | | | |
| Årsavgift/m ² * i kr | 732 | 714 | 693 | 680 | 666 |
| Driftkostnad/ m ² i kr | 422 | 407 | 444 | 414 | 420 |
| Elkostnad/m ² i kr | 32 | 31 | - | - | - |
| Uppvärmningskostnad/m ² i kr | 139 | 142 | - | - | - |
| Vattenkostnad/m ² i kr | 36 | 39 | - | - | - |
| Reparationer | 37 | 38 | | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 72 | 78 | | | |
| Övriga driftkostnader | 106 | 85 | | | |
| Räntekostnad/m ² i kr | 49 | 52 | 56 | 77 | 84 |
| Skuld till kreditinstitut/m ² i kr | 2 118 | 2 129 | 2 140 | 2 151 | 2 163 |

*Årsavgiften är dividerad med den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknade genom dividering med den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

| | Medlems- insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 422 000 | 4 315 157 | 3 880 503 | 945 849 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | 0 | 945 849 | -945 849 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | 181 000 | -181 000 | |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | -208 097 | 208 097 | |
| Årets Resultat | | | | 1 602 805 |
| Belopp vid årets utgång | 422 000 | 4 288 060 | 4 853 449 | 1 602 805 |

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

| | |
|--|-----------|
| Fondbehållning vid årets början | 4 315 157 |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond | 181 000 |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond | -208 097 |
| Fondbehållning vid årets slut | 4 288 060 |

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-----------|
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond | 4 853 449 |
| Årets resultat | 1 602 805 |
| Summa | 6 456 254 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 6 456 254 |
|-------------------------|-----------|

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

| RESULTATRÄKNING | 2019-01-01 2019-12-31 | | 2018-01-01 2018-12-31 | |
|--|--------------------------|-------------------|--------------------------|--|
| | Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 7 692 504 | 7 427 164 | |
| Summa rörelseintäkter | | 7 692 504 | 7 427 164 | |
| Rörelsekostnader | | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -4 242 020 | -4 088 492 | |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -463 375 | -624 277 | |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -208 097 | -534 930 | |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -75 554 | -126 797 | |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -625 598 | -600 124 | |
| Summa rörelsekostnader | | -5 614 644 | -5 974 620 | |
| Rörelseresultat | | 2 077 860 | 1 452 544 | |
| Finansiella poster | | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 18 898 | 19 832 | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -493 953 | -526 528 | |
| Summa finansiella poster | | -475 055 | -506 696 | |
| Årets resultat | | 1 602 805 | 945 849 | |

Balansräkning 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 8 | 29 752 024 | 25 399 172 |
| Pågående nyanläggningar | Not 9 | 109 637 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 29 861 661 | 25 399 172 |

Summa anläggningstillgångar

29 861 661 **25 399 172**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 2 689 | 723 |
| Kundfordringar | | 109 714 | 86 442 |
| Avräkningskonto HSB | | 869 353 | 849 127 |
| Aktuell skattefordran | Not 10 | 0 | 62 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 19 670 | 1 413 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 428 019 | 396 365 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 429 444 | 1 334 132 |

Bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| | Not 12 | 3 369 235 | 6 050 872 |
| Summa kassa och bank | | 3 369 235 | 6 050 872 |

Summa omsättningstillgångar

4 798 680 **7 385 004**

Summa tillgångar

34 660 341 **32 784 176**

Balansräkning 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 422 000 | 422 000 |
| Fond för yttre underhåll | 4 288 060 | 4 315 157 |
| Summa bundet eget kapital | 4 710 060 | 4 737 157 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 4 853 449 | 3 880 503 |
| Årets resultat | 1 602 805 | 945 849 |
| Summa fritt eget kapital | 6 456 254 | 4 826 352 |

Summa eget kapital

Not 13 **11 166 314** **9 563 509**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 15 466 066 | 18 296 536 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 466 066 | 18 296 536 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | | 5 823 652 | 3 105 286 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 15 | 509 549 | 578 051 |
| Leverantörsskulder | | 849 312 | 277 933 |
| Aktuell skatteskuld | Not 16 | 37 932 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 7 461 | 24 092 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 800 055 | 938 769 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 027 961 | 4 924 131 |

Summa skulder

23 494 027 **23 220 667**

Summa eget kapital och skulder

34 660 341 **32 784 176**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftkostnad kr/kvm.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 765 938 kr.

| Noter | | | |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| Not 2 | Nettoomsättning | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 7 141 284 | 6 966 960 |
| | Hysesintäkt lokaler | 94 337 | 93 039 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 288 316 | 284 817 |
| | Hysesintäkt övrigt | 32 996 | 21 460 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 24 127 | 21 592 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 111 444 | 39 296 |
| | | <u>7 692 504</u> | <u>7 427 164</u> |
| Not 3 | Driftskostnader | | |
| | Reparationer | -367 149 | -378 381 |
| | El | -319 824 | -315 546 |
| | Uppvärmning | -1 400 987 | -1 432 148 |
| | Vatten | -366 521 | -388 665 |
| | Renhållning | -235 454 | -240 762 |
| | Bevakningskostnader | -2 104 | -19 324 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -115 117 | -17 582 |
| | Serviceavtal | -154 388 | -21 151 |
| | Hissar serviceavtal & besiktning | -5 858 | 0 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | -727 841 | -786 160 |
| | Försäkringar | -226 953 | -200 158 |
| | Fastighetsskatt | -227 550 | -188 060 |
| | Övriga driftskostnader | -92 274 | -100 556 |
| | | <u>-4 242 020</u> | <u>-4 088 492</u> |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | | |
| | Externt revisionsarvode | -12 988 | -12 675 |
| | Förvaltningskostnader | -348 974 | -341 600 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -23 201 | -23 662 |
| | Föreningsverksamhet | -875 | 0 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -4 839 | -89 967 |
| | Konsulter | 0 | -90 263 |
| | Förbrukningsinventarier | 0 | -707 |
| | Medlemsavgifter HSB | -49 000 | -49 000 |
| | Arrende, hyra, leasing | -23 498 | -16 353 |
| | Kundförluster m m | 0 | -50 |
| | | <u>-463 375</u> | <u>-624 277</u> |
| Not 5 | Underhåll enligt plan | | |
| | Underhåll tvättstuga | -127 847 | 0 |
| | Underhåll installationer | -80 250 | 0 |
| | Underhåll huskropp utvändigt | 0 | -534 930 |
| | | <u>-208 097</u> | <u>-534 930</u> |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | Arvode till styrelsen | 0 | 0 |
| | Övriga arvoden | -69 400 | -91 505 |
| | Övriga personalkostnader | -1 145 | -315 |
| | Revisionsarvode | 9 000 | -3 000 |
| | Sociala avgifter | -12 243 | -25 077 |
| | Utbildning | -1 766 | -6 900 |
| | | <u>-75 554</u> | <u>-126 797</u> |
| Not 7 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader | -625 598 | -600 124 |
| | | <u>-625 598</u> | <u>-600 124</u> |



| Not 8 Byggnader och mark | | 2019-12-31 | 2018-12-31 | | |
|---|-----------------|--------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | | 38 554 830 | 37 285 419 | | |
| Årets investering byggnader - Fönster- fasadrenv HUS B (termostatvent samt porttel) | | 4 978 450 | 1 269 411 | | |
| Ingående anskaffningsvärde mark | | 517 000 | 517 000 | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | | 44 050 280 | 39 071 830 | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | | -13 672 658 | -13 072 534 | | |
| Årets avskrivningar byggnader | | -625 598 | -600 124 | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | | -14 298 256 | -13 672 658 | | |
| Utgående bokfört värde | | | | | |
| | | 29 752 024 | 25 399 172 | | |
| Bokförda värden byggnader | | | | | |
| | | 29 235 024 | 24 882 172 | | |
| Bokförda värden mark | | | | | |
| | | 517 000 | 517 000 | | |
| Fastighetsbeteckning: Helenedl 3:7 i Hudiksvall | | | | | |
| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
| Bostäder hyreshus | 1963 | 52 000 000 | 18 200 000 | 70 200 000 | 58 400 000 |
| Lokaler | | 909 000 | 1 200 000 | 2 109 000 | 1 286 000 |
| | | 52 909 000 | 19 400 000 | 72 309 000 | 59 686 000 |
| Not 9 Pågående nyanläggningar | | | | | |
| Årets Investering - fönster och fasadrenovering HUS C | | | 109 637 | | 0 |
| Utgående värde pågående nyanläggningar | | | 109 637 | | 0 |
| Not 10 Aktuell skattefordran | | | | | |
| Övrig Skattefordran | | | 0 | | 62 |
| | | | 0 | | 62 |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | 428 019 | | 396 365 |
| | | | 428 019 | | 396 365 |
| Not 12 Bank | | | | | |
| SBAB | | | 3 369 235 | | 6 050 872 |
| | | | 3 369 235 | | 6 050 872 |
| Not 13 Eget kapital | | | | | |
| | Medlems- | Fond yttre | Balanserat | | Årets resultat |
| | insatser | underhåll | resultat | | |
| Belopp vid årets ingång | 422 000 | 4 315 157 | 3 880 503 | | 945 849 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | 0 | 945 849 | | -945 849 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | 181 000 | -181 000 | | |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | -208 097 | 208 097 | | |
| Årets Resultat | | | | | 1 602 805 |
| Belopp vid årets utgång | 422 000 | 4 288 060 | 4 853 449 | | 1 602 805 |

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek | | 1,70% | 2022-09-30 | 2 993 182 | 29 932 |
| Stadshypotek | | 4,61% | 2021-10-30 | 4 051 248 | 112 104 |
| Stadshypotek | | 1,77% | 2020-10-30 | 5 681 616 | 40 311 |
| Stadshypotek | | 1,77% | 2023-06-30 | 8 563 672 | 0 |
| | | | | 21 289 718 | 182 347 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 466 066**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 729 388
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 20 377 983

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 23 809 450 | 23 809 450 |
| Summa ställda säkerheter | 23 809 450 | 23 809 450 |

Not 15 Medlemmarnas inre fond

| | | |
|----------------|---------|---------|
| Ingående värde | 578 051 | 625 768 |
| Uttag | -68 502 | -47 717 |

Not 16 Aktuell skatteskuld

| | | |
|-----------------------------|---------------|----------|
| Årets beräknade skatteskuld | 37 932 | 0 |
| | 37 932 | 0 |

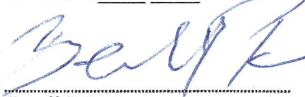
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

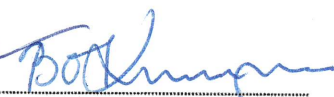
| | | |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Övriga kortfristiga skulder | 7 461 | 24 092 |
| | 7 461 | 24 092 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden | 52 000 | 48 840 |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 49 000 | 198 174 |
| Upplupna räntekostnader | 60 609 | 59 491 |
| Upplupen revision | 13 000 | 12 500 |
| Upplupen fastighetsförvaltning | 0 | 38 655 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 623 148 | 595 601 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 116 298 | 9 600 |
| | 800 055 | 962 861 |


Hudiksvall 4/5 2020



Bertil Persson



Bo Kullman



Carina Fredriksson


Ingrid Gudmundson



Marie Nording



Märit Mörk


Patrick Aslin


Tommy Westlund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-14

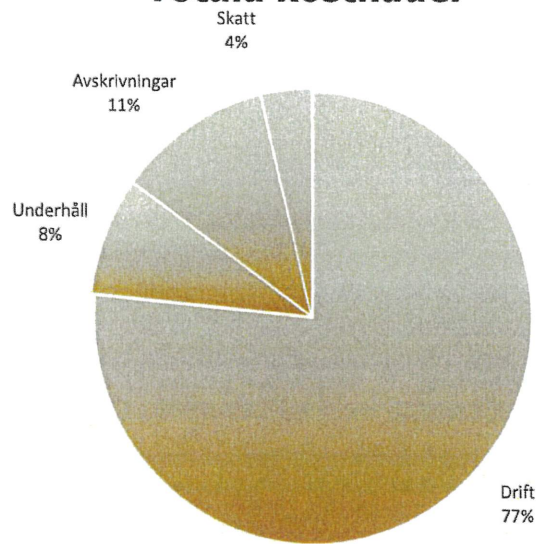

Sylvia Kristensen
Revisor vald av föreningsstämman


Eva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

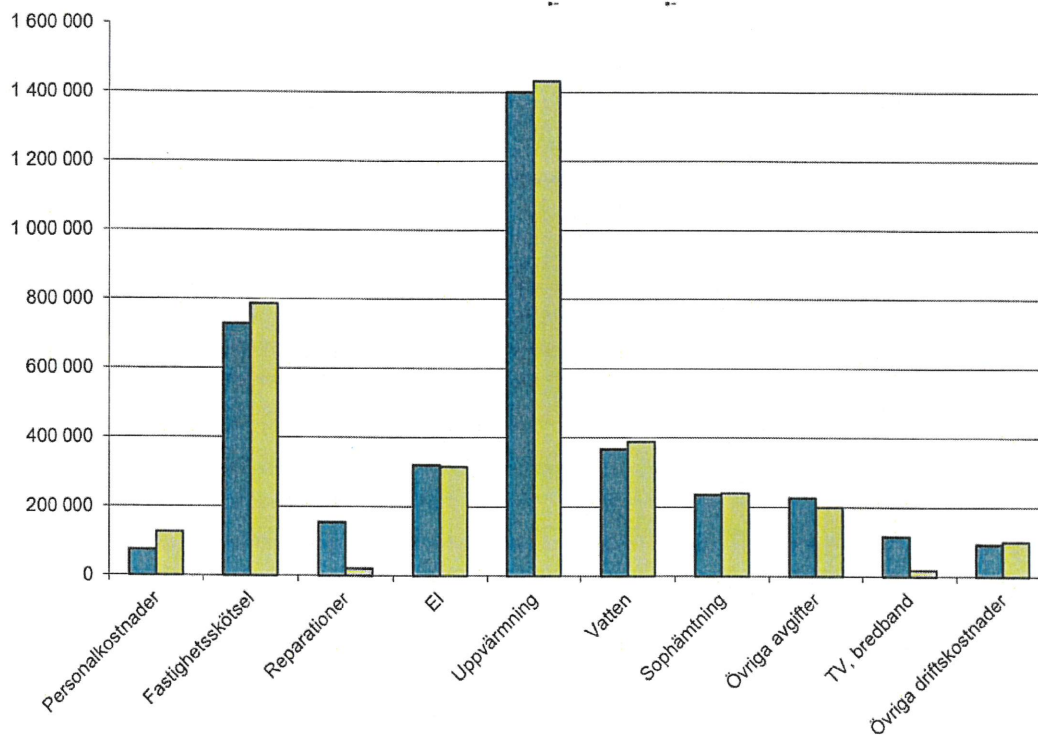


Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Enbacken i Hudiksvall, org.nr. 787500-0593

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Enbacken i Hudiksvall för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Enbacken i Hudiksvall för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hudiksvall den 14/5 2020

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Sylvia Kristensen

Av föreningen vald revisor